

Evaluasi Penurunan Akupansi Area Sewa di Gedung Wisma PMI Dengan Metode SWOT Analysis

¹Suras, ²Niera Feblidiyanti

^{1,2} Program Studi Teknik Industri, Fakultas Teknik, Universitas Pamulang
E-mail: ¹dosen02627@unpam.ac.id , ²dosen02275@unpam.ac.id

ABSTRACT

Wisma PMI, one of the property business sectors under the auspices of PMI, located on Jl Wijaya No. 63, South Jakarta, is a company operating in the property sector which has a building area of 7,500 m², the building includes a public area of 3,516 m² and a rental area of 3,984 m², while 2,902 have been rented. M² or has an occupancy of 73%, then for the management of the business income most of it is handed over to the central PMI which will then be used for social activities, a small part of which is for maintenance costs and building operational costs. The problems that occur are based on PMI guest house management data, business activities have decreased, as happened in 2023, the decline in occupancy was up to 20%. To find out the cause of this decline, researchers analyzed using the SWOT analysis method to make it easier to find internal and external factors that caused the decline. occupancies at PMI guesthouse properties, then based on the analysis results there are IFE (Internal Factor Evaluation) values that need to be improved, so that if the results of the improvements are implemented it is estimated that a decrease in occupancies will be avoided and business will return to normal until occupancies can be achieved with an increase of 22% because the quadrant will change from negative, positive to positive, positive numbers located in quadrant one, then the research results will be published as output in national journals in order to increase knowledge on property management strategies.

Keywords: SWOT Analysis, IPE and EPE Matrix, Decrease in Occupancy.

ABSTRAK

Wisma PMI salah satu bidang usaha properti dibawah naungan PMI yang terletak di Jl wijaya No 63 Jakarta selatan, merupakan perusahaan bergerak dibidang property yang memiliki luas bangunan 7.500 m², bangunan tersebut meliputi luas area umum 3.516 m² dan area sewa 3.984 m² sedangkan yang telah tersewa 2.902M² atau memiliki akupansi sebesar 73 %, kemudian untuk pengelolaan dari pendapatan usahanya sebagian besar untuk diserahkan ke PMI pusat yang kemudian akan dipergunakan sebagai kegiatan sosial, sebagian kecilnya untuk biaya pemeliharaan dan biaya operasional gedung. Permasalahan yang terjadi berdasarkan data managemen wisma PMI kegiatan usaha mengalami penurunan seperti yang terjadi di tahun 2023 penurunan akupansi hingga 20%, adapun untuk mengetahui penyebab penurunan tersebut peneliti menganalisa menggunakan metode SWOT analysis agar memudahkan dalam mencari faktor-faktor dari internal maupun External yang menyebabkan penurunan akupansi pada properti wisma PMI, kemudian berdasarkan hasil analisa terdapat nilai IFE (Internal Factor Evaluation) yang perlu diperbaiki, sehingga jika hasil perbaikan diterapkan diperkirakan penurunan akupansi akan dihindari dan usaha akan kembali normal hingga akupansi dapat tercapai kenaikan sebesar 22% dikarenakan kuadran akan berubah dari negatif,positif ke angka positif,positif yang terletak pada kuadran satu, kemudian hasil penelitian akan dipublikasikan sebagai luaran pada jurnal nasional guna untuk menambah pengetahuan pada strategi pengelolaan properti.

Kata Kunci: Analisa SWOT, Matrik IPE dan EPE, Penurunan Okupansi.

PENDAHULUAN

Pada era globalisasi saat ini pertumbuhan industri jasa properti sangat pesat hal ini diperkuat dengan terlihat semakin menjamurnya gedung gedung tinggi dikota kota besar, yang semuanya itu merupakan pencerminkan bahwa jasa property khususnya sewa menyewa gedung perkatoran sangat dibutuhkan oleh para pengusaha yang menghendaki efisiensi biaya, meskipun banyak bermunculan bangunan gedung baru tetapi pada proses pembangunan gedung khususnya di DKI Jakarta pemerintah juga konsentrasi mengenai hal tersebut hingga membuat payung hukum agar semua pembangunan harus mentaati peraturan yang telah ditetapkan, diantaranya adalah tertuang pada peraturan gubernur nomor 118 Tahun 2020 yaitu izin pemanfaatan ruang, Perda No 7 2010 tentang bangunan dan gedung, Perda No 3 Tahun 2012 Tentang Retribusi daerah, dengan demikian maka para pengusaha properti tidak boleh membangun lahan-lahan yang dilarang oleh pemerintah.

Kemudian alasan dari konsumen memilih untuk menyewa gedung yang sudah jadi dari pada mesti membangun diantaranya adalah proses memiliki kantor dapat diperoleh dengan cepat juga dapat memiliki pilihan lokasi yang dianggap paling strategis, namun pada akhir akhir ini jasa proferti memiliki sumbang surut mengingat persaingan semakin ketat, banyak pengusaha yang melemah dampak dari kebijakan kebijakan yang kurang menguntungkan sehingga mengakhiri masa kontrak gedung nya dan memilih untuk bekerja dengan virtual ditambah dengan berlalunya masa pandemic covid 19 yang masih membekas, banyak investor yang menghentikan investasinya karena menunggu suasana yang aman.

Berdasarkan data yang diperoleh dari managemen wisma PMI kegiatan usaha mengalami naik turun jika dilihat dari tahun ketahun nya seperti yang dialami di tahun 2023 dari total luas bagunan 7.500 M² yang meliputi luas area sewa 3.984 m² sedangkan yang terhuni 2.902M² atau memiliki akupansi sebesar 73 % , oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyebab kurang maksimal nya akupansi yang terjadi pada jasa property Wisma PMI yang memiliki data akupansi seperti pada Tabel 1.

Tabel 1. Akupansi Wisma PMI Tahun 2022/2023

No	Bulan	Luas area sewa	Luas yang Tersewa	Akupansi %
1	Sep-22	3.984	3.457	87
2	Okttober-22	3.984	3.124	78
3	Nop- 22	3.984	2.902	73
4	Dese-22	3.984	2.902	73
5	Jan-23	3.984	2.902	73
6	Feb-23	3.984	2.902	73
7	Maret- 23	3.984	2.902	73
8	Apr-23	3.984	2.902	73
9	Mei-23	3.984	2.605	65
10	Juni-23	3.984	2.605	65
11	Juli-23	3.984	2.605	65
12	Agustus-23	3.984	2.605	65
	Total	47.808	12.385	66,44

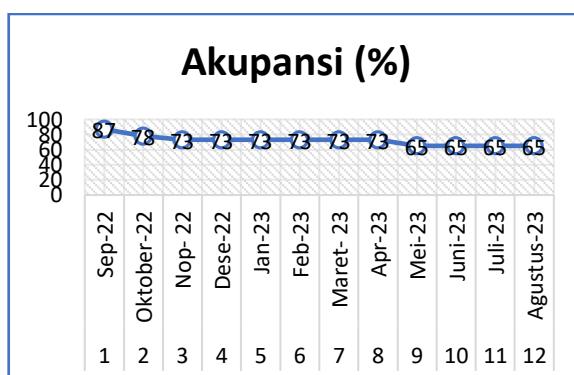
(Sumber: data Managemen Wisma PMI)

Kemudian sebagai data untuk landasan harga bagi pengusaha properti di wilayah Jakarta dan sekitarnya dapat mengadopsi kisaran harga sewa property seperti pada Tabel 2.

Tabel 2. Kisaran Harga Sewa Property per m²

No	Nama Properti	Harga /m ²	Lokasi
1	FIF	Rp 190.000	Jakarta
2	Bidakarya	Rp 180.000	Jakarta
3	Menara Jamsostek	Rp 185.000	Jakarta
4	Graha Mustika	Rp 170.000	Jakarta
5	K.link Tower	Rp 195.000	Jakarta
6	Gedung Tifa	Rp 100.000	Jakarta
7	Graha BIP	Rp 160.000	Jakarta

(Sumber: penjelajahan media)



Gambar 1. Penurunan Akupansi Pereode Tahun 2022/2023

(Sumber: Pengolahan Data)

METODE

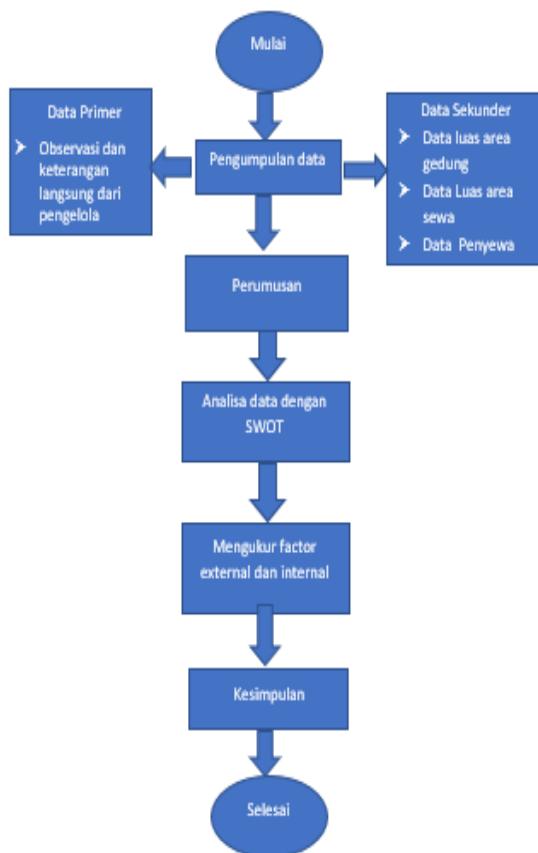
Metode Analisa Data

Agar mendapatkan gambaran yang akurat dalam memecahkan masalah yang akan diselesaikan maka semua sumber data yang diperoleh perlu dilakukan penyusunan disesuaikan dengan metode perhitungan yang dipergunakan dalam penelitian. Metode yang digunakan penelitian ini yaitu dengan menggunakan metode komparasi dan *SWOT Analysis*. dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Menganalisa dengan mengamati konsep yang sudah berjalan tentang Sistem Pengelolaan gedung dan akupansinya.
2. Menganalisa system Pengelolaan gedung yang sedang berjalan dengan pendekatan peluang yang ada, Ancaman , kekuatan dan kelemahan bisnis property.
3. Membuat Tabel hasil analisis sebelum dan setelah melakukan pengamatan untuk mengetahui penyebab permasalahan yang terjadi.

Flowchart Penelitian

Dalam melakukan penelitian proses pengolahan limbah domstrik di wisma PMI JL. Wijaya 1 No 63 Petogokan Kebayoran Baru Jakarta selatan ini digambarkan *flowchart* nya seperti pada Gambar 2.



Gambar 2. *Flowchart* Penelitian

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian dilakukan dengan melibatkan beberapa unsur dan pembahasan bertujuan agar hasil penelitian yang diperoleh dapat maksimal sehingga dapat dipergunakan untuk mengambil keputusan yang tepat.

Lokasi Penelitian dan Sistem Manajemen Pengelolaan

Pada umumnya setiap pengelolaan property memiliki manajemen pengelolaan atau sering disebut Building management, seperti halnya di wisma PMI sebuah perusahaan properti yang terletak di jalan Wijaya 1 No 63 di Jakarta Selatan ini juga memiliki konsep pengelolaan gedung hingga sistem pengembangannya, dalam pengelolaannya menegakkan tersebut membagi atas beberapa departemen, seperti Marketing, HRD, Akunting dan operasional yang masing-masing memiliki tanggung jawab yang berbeda-beda.

Analisa Sumber Pendapatan Tempat Penelitian

Sebagaimana tujuan suatu perusahaan untuk mendapatkan masukan atau meningkatkan pendapatannya, wisma PMI hampir 100% sumber pendapatannya dari bisnis yang bergerak dibidang penyedia/menyewakan kantor ruang Meeting dan juga Lokasi kantin. Adapun biaya yang harus ditanggung perusahaan diantaranya seperti biaya gaji karyawan, biaya pajak, biaya listrik, biaya air, biaya telepon dll.

Matrik Internal Factor Evaluation (IFE)

Untuk mengetahui persoalan yang terjadi di perusahaan tersebut maka perlu dilakukan pengelompokan untuk melakukan perhitungan tentang bobot dan juga rating yang akan diberikan yaitu dengan membuat matrik internal factor evaluation (IFE) seperti pada Tabel 3.

Tabel 3. Matrik Internal Factor Evaluation (IFE)

Item	Bobot	Rating	Skor
Kekuatan			
Lokasi strategis dekat terminal dan pusat perbelanjaan	0,12	4	0,48
Terbebaskan dari daerah banjir	0,08	3	0,24
Bebas akses ganjil genap	0,09	3	0,27
Bebas biaya parkir	0,12	3	0,36
Tersedia fasilitas Hall room memadai	0,15	3	0,45
Kelemahan			
Relasi usaha kurang luas	0,1	5	0,5
Motivasi dan Pengelolaan SDM kurang menunjang	0,11	4	0,44
Area perkir kurang memadai	0,11	4	0,44
Standar harga relatif tinggi dan tidak stabil	0,12	5	0,6
Total	1		3,78

Matrik External Factor Evaluation (EFE)

Untuk mengetahui persoalan yang terjadi di perusahaan tersebut maka perlu dilakukan pengelompokan untuk melakukan perhitungan tentang bobot dan juga rating yang akan diberikan yaitu dengan membuat matrik External factor evaluation (EFE) seperti pada Tabel 4.

Tabel 4. Matrik External Factor Evaluation (EFE)

Item	Bobot	Rating	Skor
Peluang			
Perkembangan pasar masih stabil	0,15	5	0,75
Munculnya pengusaha baru yang instan dan enggan memiliki gedung sendiri	0,15	3	0,45
Ancaman			
Pesaing sangat kuat (banyak bermunculan property baru)	0,4	4	1,6
Sistem pemasarannya masih tergantung pada media	0,3	4	1
Total	1		4

Dari matrik faktor internal dan eksternal tersebut diatas maka dapat dihitung masing-masing skornya seperti pada Tabel 5.

Tabel 5. Perbandingan Skor

No	Item	Skor
1	Kekuatan	1,8
2	Kelemahan	1,98
3	Peluang	2,8
4	Ancaman	1,2

Dari skor yang diperoleh maka variable dapat dikelompokkan menjadi masing-masing koordinat sebagai berikut:

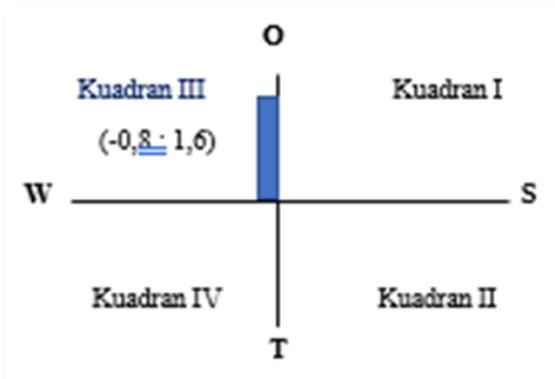
Diperoleh:

- Sumbu X = (Kekuatan – Kelemahan) yaitu $1,8 - 1,98 = -0,18$
 - Sumbu Y = (Peluang – Ancaman) yaitu $2,8 - 1,2 = 1,6$

Jadi berdasarkan perhitungan nilai:

$$X, Y = (-0,18 : 1,6)$$

Dari data tersebut kemudian dapat di gambarkan berdasarkan kuadrant nya seperti pada Gambar 3.



Gambar 3. Kuadran SWOT

Matrik SWOT Pengelolaan Properti Wisma PMI

Setelah mendapatkan gambaran perhitungan dan hasil tentang kekuatan dan kelemahan dalam usaha property dengan data yang lengkap sesuai dengan metode yang dipergunakan maka selanjutnya di buatkan strategi untuk mengatasi permasalahan nya dengan matri SWOT seperti pada Tabel 6.

Tabel 6. Matrik SWOT

IFE	STRENGTHS (S)	WEAKNESSES (W)
EFE	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Lokasi strategis dekat terminal dan pusat perbelanjaan. ➢ Terbebas dari daerah banjir. ➢ Bebas akses ganjil genap. ➢ Bebas biaya parker. ➢ Tersedia fasilitas <i>Hall room</i> memadai 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Relasi Usaha Kurang Luas. ➢ Motivasi dan Pengelolaan SDM kurang menunjang ➢ Area parkir kurang memadai. ➢ Standar harga relatif tinggi dan tidak stabil
OPPORTUNITIES (O)	STRATEGI (O,S)	STRATEGI (O,W)
<ul style="list-style-type: none"> ➢ Perkembangan Pasar Masih stabil. ➢ Munculnya pengusaha baru yang instan dan enggan memiliki gedung sendiri) 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Memperbaiki pelayanan. ➢ Memperluas informasi dengan iklan 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Membangun relasi baru (bergabung dengan asosiasi Building managemen ➢ Menjaga fikirgi karyawan , memberikan pelatihan ➢ Mengibangi harga pasaran di sesuaikan dengan kelas properti
THREATS (T)	STRATEGI (T, S)	STRATEGI (T, W)
<ul style="list-style-type: none"> ➢ Pesaing sangat kuat (banyak bermunculan property baru). ➢ System pemasaran nya masih tergantung pada media. 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Menganalisa kebutuhan pasar trent ➢ Memberikan diskon fasilitas ➢ Mencari marketing yang handal 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Menjarangi mitra usaha baru ➢ Memberikan bonus karyawan ➢ Menetunkan standar harga stabil sesuai pasaran

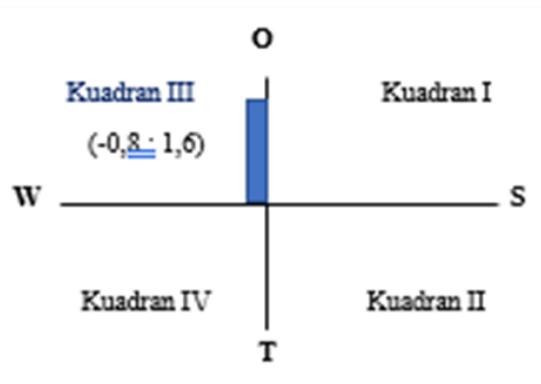
(Sumber: Hasil pengolahan data)

Kemudian dari skema analysis matrik SWOT tersebut jika dihitung kembali perubahannya pada *Internal factor evaluation (IFE)* maka nilai Skor akan berubah dikarenakan strategi (O,W) akan menyelesaikan masalah di karenakan kelemahan nya akan berkurang seperti pada Tabel 7.

Tabel 7. Internal Factor Evaluation (IFE) Setelah Perbaikan

Item	Bobot	Rating	Skor
Kekuatan			
Lokasi strategis dekat terminal dan pusat perbelanjaan	0,12	4	0,48
Terbebas dari daerah banjir	0,08	3	0,24
Bebas akses ganjil genap	0,09	3	0,27
Bebas biaya parkir	0,12	3	0,36
Tersedia fasilitas <i>Hall Room</i> memadai	0,15	3	0,45
Motivasi dan Pengelolaan SDM sangat bagus (memenui kebutuhan)	0,11	4	0,44
Relasi usaha sangat luas	0,1	5	0,5
Standar harga menyesuaikan pasaran	0,12	5	0,6
Kelemahan			
Area perkir kurang memadai	0,11	4	0,44
Total	1		3,78

Dari Tabel perubahan tersebut maka skor kekuatan – kelemahan yaitu sebesar $3,34 - 0,44 = 2,9$ sehingga nilai X menjadi 2,9 sehingga dapat di gambarkan sebagai berikut.



Gambar 4. Kuadran SWOT Hasil Perubahan

Kemudian setelah dilakukan perbaikan konsep yang disesuaikan dari hasil Analisa dengan metode SOT maka hasilnya menunjukan menjukan kenaikan yang signifikan seperti pada perolehan akupansi pada Tabel 8 kenaikan akupansi 3 bulan terakhir sebagai berikut:

Tabel 8. Akupansi Wisma PMI

No	Bulan	Luas area	Luas Tersewa	Akupansi %
1	Januari	3.984	3.341	84
2	Februari	3.984	3.341	84
3	Maret	3.984	3.487	88
	Total	47.808	10.169	85,08

(Sumber: Data Manajemen Wisma PMI)

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pengamatan dan analisa dengan menggunakan SWOT Analysis maka pada pengelolaan property di wisma PMI menyimpulkan sebagai berikut:

1. Penurunan Akupansi disebabkan karena adanya kelemahan –kelemahan seperti Standar harga cukup tinggi , motivasi SDM kurang optimal , relasi usahanya belum luas dan lahan parkirnya kurang memadai.
2. Hasil penelitian dengan menggunakan metode SWOT perbandingan koordinat X,Y yaitu $(-0,18; 1,6)$ koordinat ini menempati kuadran 3 dan jika hasil Analisa diterapkan maka akupansi akan naik sebesar 22%.

3. Jika hasil penelitian diterapkan maka diperkirakan akupansi akan naik kembali hingga kurang lebih 90% perbandingan koordinat akan berada pada kuadran sati yaitu pada titik (2,9:1,6) koordinat kuadran tersebut menunjuk bahwa posisi sangat kuat dan bagus dalam pengelolaan usahanya.

SARAN

Jika memiliki masalah akupansi dalam pengelolaan gedung sebaiknya evalusai internal tentang standar haga dan kemampuan SDM nya yang dapat dianalisa terkait kekuatan usaha, juga kelemahan usaha peluang dan juga Ancaman nya dengan menggunakan metode SWOT agar lebih mudah untuk mengetahuinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Arief Herdiansah 2020, Rancang Bangun Bisnis Properti berbasis web studi kasus PT.Ikela Trijaya.
- Calvin wijaya 2022, Pengelolaan Permintaan Kapasitas Produksi Pada UMKM sector Jasa Meta Property Batam.
- Farihiyah 2020, Penerapan analisis SWOT sebagai strategi dalam menghadapi dampak perekonomian masyarakat di era pandemic.
- Milka Ongko wijaya 2019, Analisa strategi bersaing pada PT. Makmur Bersama Properti.
- Muhamad Fiqhudin Zaljuli 2017,Fluxtuasi Indek harga saham industry jasa sktor property dan realestate dengan determina factor ekonomi makro.
- Muhamad Rizki Surya Astiawan 2022, Analisa Strategi Pemasaran Dengan Menggunakan Metode SWOT Guna meningkatkan penjualan Produk Lemari di UD Abdi Rakyat.
- Suwardi 2022, Kebijakan Menghadapi bisnis property dalam menghadapi ekonomi global.
- Totok Yulianto 2021, Analisa strategi Pemasaran Proyek Pada perumahan Permata Alam di Jombang.
- Utami R.A Padang 2022, Analisis Strategi Bisnis Properti pada PT. Mandiri Barokah.